

---

## TASI e comodato: un vero rebus

---

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 26 Settembre 2014

il calcolo della TASI per un immobile concesso in comodato rischia di essere un problema quasi irrisolvibile... proviamo ad orizzontarci nelle svariate casistiche di questo tributo

Uno dei principali problemi che nascono per la gestione della TASI riguarda la ripartizione del nuovo tributo qualora l'immobile sia "occupato" da un soggetto diverso rispetto al titolare del diritto reale. Tale fattispecie è disciplinata dall'art. 1, c. 681, della legge di stabilità del 2014 e riguarda le ipotesi di comodato, locazione... Pertanto sarà obbligato ad effettuare il versamento non solo il proprietario, ma anche colui che utilizza effettivamente il fabbricato.

In particolare il comma 681 prevede *"Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa tra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI..."*.

Nella pratica la casistica che può concretamente verificarsi è particolarmente variegata. Inoltre non sempre i regolamenti comunali forniscono interpretazioni perfettamente coincidenti con il Ministero dell'Economia e delle finanze. Il Mef ha chiarito con una delle FAQ del 4 giugno che la ripartizione del tributo tra proprietario ed occupante non deve essere effettuata in tutte le ipotesi in cui il fabbricato abbia natura di abitazione principale, comprese le ipotesi di assimilazione.

Ad esempio, se il comune ha previsto l'assimilazione all'abitazione principale dell'immobile di proprietà del padre e concesso in uso al figlio, il tributo deve essere determinato applicando l'aliquota dell'abitazione principale, ma il versamento dovrà essere effettuato (secondo il Mef) interamente dal padre. La tesi sembra essere ispirata da esigenze di semplificazione, ma non trova alcun riscontro normativo.

Al contrario, molti comuni si stanno orientando diversamente. Pertanto hanno previsto espressamente la quota di TASI a carico dell'occupante anche nel caso in cui l'immobile in questione sia assimilato all'abitazione principale. Secondo questi comuni, che forniscono un'interpretazione rigorosamente letterale e condivisibile, il padre applica l'aliquota dell'abitazione principale (a Roma il 2,5 per mille) e successivamente si procede ad effettuare il riparto con il figlio nella misura variabile dal 10 al 30 per cento (si tiene conto della quota deliberata). In altre parole secondo i comuni il riparto del tributo deve

essere effettuato in ogni caso essendo del tutto irrilevante che per il padre trovi applicazione l'assimilazione in discorso.

Invece non determina alcun dubbio applicativo l'altra ipotesi di comodato, ma senza assimilazione. Ad esempio se l'immobile è in un comune che non ha previsto alcuna assimilazione, il padre dovrà considerare l'immobile concesso in uso al figlio alla stregua di una seconda casa. Il tributo dovrà essere determinato tenendo conto della situazione del proprietario e quindi applicando l'aliquota prevista per le "secondo case". Una volta determinato il tributo complessivo dovrà essere effettuato il riparto della somma da versare con il figlio (ogni soggetto verserà il tributo autonomamente).

In questo caso i comuni ed il Mef concordano sul fatto che la somma da versare debba essere suddivisa tra il proprietario e l'occupante. La mancanza di dubbi è dovuta al fatto che l'immobile non rappresenta per il proprietario l'abitazione principale e quindi il tributo deve essere sicuramente ripartito.

**[Hai dubbi sul calcolo della TASI? Ti proponiamo un ebook con 295 casi risolti](#)**

26 settembre 2014

Nicola Forte